TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2026/HC-PT
Ngày: 12/03/2026
V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Đinh Phước Hoà**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**

bà **Trần Thị Kim Liên**

***- Thư ký phiên tòa**:* ông **Nguyễn Thành An**, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên toà*:** bà **Bùi Ngô Ý Nhi** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 52/2025/TLPT- TA ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà có kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 407/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: ông Thái Xuân H, địa chỉ thường trú: Thôn L, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (Nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa); địa chỉ liên hệ: 4 N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1; địa chỉ: Số D N, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa); có mặt.

- Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: D L, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Khánh Hòa; xin xử vắng mặt.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh K; địa chỉ: A L, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa); xin xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Duy T – Phó trưởng phòng kinh tế, hạ tầng Đ, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Thái Thị N1; địa chỉ: Số A N, phường P (N là Phương S), thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

+ Bà Thái Thị N2; địa chỉ: Tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường B, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

+ Bà Thái Thị V; địa chỉ: Số A N, phường P (N là Phương S), thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

+ Bà Đỗ Thái Nhật T1; địa chỉ: Số A N, phường P (N là Phương S), thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1*, bà* N2*, bà* V *và bà* T1*:* Ông Nguyễn Xuân T2; có đơn xin xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1*, bà* N2*, bà* V *và bà* T1*:* Ông Nguyễn Tường L – Luật sư Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K; có mặt

Cùng địa chỉ: S, đường A Khu đô thị L, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Bà Thái Thị H3; địa chỉ: A đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt

+ Bà Thái Thị M; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3 *và bà* M*:* Ông Nguyễn Văn H1; địa chỉ: Số D N, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

+ Ông Thái Văn S1; địa chỉ: A Hồ N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa) ; có đơn xin xử vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông S1*:* Bà Trần Thị Bích T3; địa chỉ: A T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

+ Bà Thái Thị T4; địa chỉ: Thôn L, xã C, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo uỷ quyền của bà T4: Bà Trần Thị Bích T3; địa chỉ: A T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa); có đơn xin xử vắng mặt.

+ Bà Thái Thị N3; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa); có đơn xin xử vắng mặt.

+ Bà Thái Thị H2; địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa) ; có đơn xin xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S1*, bà* T4*, bà* N3 *và bà* H2*:* Bà Thái Thị X; địa chỉ: B H, phường T, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Thái Xuân H *và người đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện - ông* Nguyễn Văn H1 *- trình bày:*

Ông Thái Xuân H là con trai ông Thái M1 và là cháu nội ông cụ Thái Đ và cụ Phạm Thị X1 (còn gọi là cụ B). Cụ Đ và cụ X1 có 11 người con, trong đó có 03 người con chết từ nhỏ, còn lại 08 người là ông/bà: Thái Thị C, T, Thái Văn T5, Thái Thị B1, T, T, T, Thái Quang M2.

Nguồn gốc tài sản là một phần trong khối tài sản do cụ Đ và cụ X1 tạo lập. Năm 1970, cụ X1 chết (không để lại di chúc). Năm 1973, cụ Đ lập di chúc phân chia tài sản cho các con tại số nhà A N, phường P (N là Phương S), thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa, sau đây viết tắt là nhà số A N) và ruộng tại khóm L, phường S, thị xã C (nay thuộc huyện C), (sau đây viết tắt là Di chúc). Trong Di chúc có chữ ký của tất cả các người con còn sống tại thời điểm lập di chúc (trừ ông Thái L1 bị mù bẩm sinh và không biết chữ nên phải lăn tay (điểm chỉ). Di chúc được đọc trước bạ tại N ngày 15/6/1973, có ghi: "*...Một cái nhà lớn 03 gian để lập từ đường, cái nhà dưới cho con* Thái L1*, cái nhà sau cho con út* Thái Quang M2*."* Căn nhà 3 gian dùng làm từ đường giao cho con cả T quản lý. Tuy nhiên, do ông N4 sinh sống tại N, N khó khăn trong việc trông coi, quản lý nhà từ đường nên ngày 24/5/1973, ông N4 có lập *"Tờ thuận nhượng từ đường và hương hoả"* có nội dung: *"...Nguyên cha, mẹ tôi chia cho tôi... một cái nhà từ đường 3 gian tại* làng P*... thuộc xóm xưởng tôi làm tờ thuận nhượng này giao lại cho em tôi là* Thái M1 *được quyền nhận lãnh để sau này cúng kỵ ông, bà ...".* Tờ thuận nhượng từ đường và hương hỏa này của ông N4 có chứng thực của trưởng phường S vào ngày 16/6/1973. Như vậy, theo văn bản này thì ông N4 đã nhượng quyền quản lý căn nhà từ đường 03 gian theo Di chúc do cụ Đ lập vào năm 1973 (nay có địa chỉ tại A N) cho ông M1. Từ năm 1973, ông M1 đã quản lý toàn bộ nhà, đất từ đường cho đến khi ông M1 qua đời vào năm 2008. Quá trình quản lý nhà, đất từ đường do ông Thái L1 và con là bà Thái Thị N1 sinh sống căn nhà dưới liền kề nhà từ đường nên bà N1 xin ông M1 được sử dụng khu đất trống của căn nhà từ đường để sản xuất hoa màu.

Năm 2002, tình cờ ông M1 phát hiện bà N1 đã tự ý kê khai là đất của cha bà (ông L1) cho để thực hiện việc xin đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), ông M1 đã có nhiều đơn khiếu nại gửi đến UBND phường P và các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu giải quyết việc bà N1 *"lấn chiếm thổ cư hương hỏa từ đường".* Tuy nhiên, việc khiếu nại của ông M1 vẫn không được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Năm 2008, ông M1 chết, do anh em ông H ở xa nên không thường xuyên trông coi, quản lý nhà từ

đường được mà chỉ vào những ngày cúng giỗ mới về, lợi dụng hoàn cảnh này bà N1 đã làm giả giấy tờ toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ số A N với diện tích cụ thể: 473m^2 (Trong đó bao gồm cả phần diện tích đất từ đường) và sau đó làm giả giấy tờ và giả mạo chữ ký ông L1 ký lập Giấy cho nhà đề ngày 10/10/1984, cụ thể như sau: Cho bà Thái Thị N1 diện tích 296m^2; cho bà Thái Thị N2 diện tích 74m^2 và cho bà Thái Thị V diện tích đất 103m^2 (Giấy cho nhà này có bà Bùi Thị L2 và bà Đinh Thị R là người làm chứng). Sau đó, bà N1 và bà N2 đã làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ. Căn cứ hồ sơ và các giấy tờ bà N1 và bà N2 cung cấp, UBND thành phố N đã cấp:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ598343, số vào sổ cấp GCN: CH01281, ngày cấp 06/10/2016, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2, diện tích 213,5m^2, địa chỉ: A N, phường P, thành phố N mang tên bà Thái Thị N1 (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CH01281).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE587468, số vào sổ cấp GCN: CH01320, ngày cấp 19/12/2016, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 2, diện tích 85m^2; địa chỉ: A N, phường P, thành phố N mang tên bà Đỗ Thái Nhật T1.

Năm 2022, bà T1 tặng cho toàn bộ nhà đất cho bà Thái Thị N1 (Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/9/2022. Ngày 14/9/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố N chỉnh lý mang tên bà Thái Thị N1 (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CH01320).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA480427, số vào sổ cấp GCN: CH00026/22354, cấp 22/3/2010, thửa đất số (107+122) (1 phần), tờ bản đồ số 2, diện tích 73,7 m^2 địa chỉ: A N, phường P, thành phố N mang tên bà Thái Thị N1 (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CH00026/22334);

Riêng bà Thái Thị V đang quản lý diện tích đất 103m^2 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, các bà Thái Thị N1, Thái Thị N2, Đỗ Thái Nhật T1 và bà Thái Thị V đã có hành vi gian dối, giả giấy tờ và chữ ký của ông L1 (ông L1 bị mù bẩm sinh từ nhỏ, không biết chữ). Người làm chứng bà R, bà L2 có đơn trình bày và cam kết do bà N1 và bà N2 nhờ ký vào giấy cho với tư cách là người làm chứng, chứ không hề biết nội dung và diện tích ghi trong giấy cho nhà. Từ những vấn đề trình bày trên ông H nhận thấy có cơ sở xác định các GCNQSDĐ đã cấp cho các bà N1, bà N2, bà T1 sau đã chỉnh lý ngày 14/9/2022 đứng tên bà N1 và bà N2 là vi phạm pháp luật. Do đó, ông H yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH01281, GCNQSDĐ số CH01320 và GCNQSDĐ số CH00026/22354

Tại phiên tòa, người khởi kiện không thừa nhận bức ảnh do Luật sư L giao nộp, không có căn cứ xác định ảnh được chụp tại địa chỉ A N, không biết người

gánh nước tưới là ai và không phải ông L1. Ông M1 là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất, ngoài ra không có ai khác, nếu có cũng là người làm giúp cho ông M1.

Về chi phí tố tụng, người khởi kiện đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng là 8.800.000 đồng. Các GCNQSDĐ do UBND thành phố N ban hành là trái pháp luật, gây thiệt hại cho người khởi kiện, vì vậy, yêu cầu Toà án buộc UBND thành phố N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và có nghĩa vụ trả lại cho người khởi kiện.

**Tại Văn bản số 2190/UBND-TNMT ngày 26/3/2024 người bị kiện* UBND thành phố N *trình bày ý kiến:*

- Đối với yêu cầu huỷ GCNQDĐ số CH01281 cấp cho bà Thái Thị N1:

Nguồn gốc nhà, đất (theo hồ sơ lưu trữ): Do ông Thái L1 (đứng tên sử dụng đất theo Phiếu tổng kiểm tra về sở hữu và sử dụng nhà đất ngày 05/5/1984) tặng cho con là bà Thái Thị N1 sử dụng với diện tích 296m^2 theo Giấy cho nhà ngày 10/10/1984 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Năm 2006, bà N1 chuyển nhượng một phần diện tích nhà đất cho bà Đỗ Thái Nhật T1 với diện tích 82,5m^2 (giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Diện tích còn lại của bà N1 sau khi chuyển nhượng là 213,5m^2 (296m^2 - 82,5 m^2).

Sau khi thẩm định, xem xét giấy tờ sử dụng đất và tổ chức niêm yết công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà N1 theo quy định nhưng không bị khiếu nại, tranh chấp, UBND phường P và các cơ quan chuyên môn đã trình UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số CH01281 cho bà Thái Thị N1 đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: A N, diện tích: 213,5m^2 (trong đó: 50m^2 đất ở đô thị; 163,5m^2 đất trồng cây lâu năm) là đúng quy định pháp luật.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận cho bà N1 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng theo quy định, nên không thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, ông Thái Xuân H đề nghị hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà N1 là không có cơ sở.

- Đối với việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH01320 cấp cho bà Đỗ Thái Nhật T1:

Nguồn gốc nhà đất (theo hồ sơ lưu trữ): Nhà đất trước đây do ông Thái L1 quản lý, sử dụng theo Phiếu tổng kiểm tra về sở hữu và sử dụng nhà đất ngày 05/5/1984. Năm 1984, ông Thái L1 tặng cho con là bà N1 một phần nhà đất với diện tích đất 296m2, diện tích xây cất 120m2 theo Giấy cho nhà ngày 10/10/1984 (không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền). Năm 2006, bà N1 chuyển nhượng lại 01 phần nhà đất với diện tích 82,5m2 cho bà T1 theo Giấy bán nhà ngày 20/3/2006 (không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền). Bà T1 đăng ký cấp Giấy chứng nhận với diện tích 85,5m2 , chênh lệch tăng 3m2 so với Giấy bán nhà năm 2006 là do sai số trong đo đạc, ranh giới không thay đổi. Sau khi thẩm định, xem xét giấy tờ sử dụng đất và tổ chức niêm yết công khai hồ sơ đăng

ký cấp Giấy chứng nhận của bà T1 theo quy định nhưng không bị khiếu nại, tranh chấp, UBND phường P và các cơ quan chuyên môn đã trình UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số CH01320 cho bà T1 đối với thửa số 278, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: A N, diện tích: 85,5m2 đất ở đô thị là đúng quy định pháp luật.

Năm 2022, bà T1 tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho bà N1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/9/2022, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N chỉnh lý biến động sang tên cho bà Thái Thị N1 ngày 14/9/2022. Như vậy, GCNQSDĐ số CH01320 cấp lần đầu cho bà T1 đã được chuyển quyền sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định pháp luật, nên thuộc trường hợp không được thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, việc ông Thái Xuân H đề nghị huỷ Giấy chứng nhận đã cấp cho bà T1 là không có cơ sở.

Đối với việc yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số CH00026/22354 cấp cho bà Thái Thị N2:

Nguồn gốc nhà đất (theo hồ sơ lưu trữ): Do ông Thái L1 (đứng tên sử dụng theo Phiếu tổng kiểm tra về sở hữu và sử dụng nhà đất ngày 05/5/1984) tặng cho bà Thái Thị N2 sử dụng với diện tích đất 74m^{2,} diện tích xây cất 40m^2 theo Giấy cho nhà ngày 10/10/1984 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Sau khi thẩm định, xem xét giấy tờ sử dụng đất và tổ chức niêm yết công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà N2 theo quy định nhưng không bị khiếu nại, tranh chấp, UBND phường P và các cơ quan chuyên môn đã trình UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số CH00026/22354 cho bà Thái Thị N2 đối với thửa đất 107 + 122 (01 phần), tờ bản đồ số 2, địa chỉ: A N, diện tích: 73,7m^2 (trong đó: 50m^2 đô thị; 23,7m^2 đất trồng cây lâu năm) là đúng quy định pháp luật.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận cho bà N2 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng theo quy định, nên không thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, ông Thái Xuân H đề nghị hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà N2 là không có cơ sở.

**Tại văn bản số 2794/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 21/12/2023 và quá trình tố tụng, người bị kiện* Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh K *và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày ý kiến:*

Bà Đỗ Thái Nhật T1 được UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số CH01320 (hồ sơ cấp lần đầu thuộc thẩm quyền UBND thành phố N). Ngày 05/9/2022, bà N1 nộp hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính đăng ký biến động (tặng cho) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà Đỗ Thái Nhật T1 tặng cho thửa đất số 278. Hợp đồng tặng cho được Văn phòng C1, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/9/2022.

Trong quá trình thẩm định hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố N đã xác định được Đơn ngăn chặn ngày 16/8/2022 của các ông bà:

Nguyễn Thị B2, Thái Thị Ánh T6, Thái Xuân H, Thái Thị X với nội dung: Ngăn chặn việc cấp GCN đối với nhà đất số A N. Tuy nhiên đến ngày 08/9/2022, các ông bà: Nguyễn Thị B2, Thái Thị Ánh T6, Thái Xuân H, Thái Thị X đã lập Giấy xác nhận và cam kết số 703 v/v đồng ý rút đơn ngăn chặn đối với thửa đất trên (có chứng nhận của Văn phòng C1).

Tại thời điểm thẩm tra hồ sơ: Đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không bị phong toả để thi hành án, không bị ngăn chặn chuyển dịch, không nằm trong trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N đã tiến hành giải quyết hồ sơ, chuyển thông tin địa chính. Chi cục Thuế thành phố N ban hành Thông báo số 8948/CCT-TBTK ngày 09/9/2022 v/v hồ sơ không phát sinh nghĩa vụ tài chính. Ngày 14/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N thực hiện chỉnh lý biến động tại T 4 GCNQSDĐ số CH0132 sang tên cho bà Thái Thị N1. Căn cứ theo Điều 179, Điều 188 và Điều 191 Luật Đất đai năm 2013. Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014. Thủ tục số 12 tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của UBND tỉnh K. Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng và chỉnh lý biến động sang tên cho bà N1 là đúng theo quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng Đ không đồng ý hủy chỉnh lý biến động sang tên cho bà N1 theo yêu cầu của ông Thái Xuân H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Thái Thị N1*, bà* Thái Thị N2*, bà* Thái Thị V*, bà* Đỗ Thái Nhật T1 *và người đại diện theo ủy quyền ông* Nguyễn Xuân T2 *trình bày:*

Thứ nhất: về nguồn gốc của các thửa đất trên do cụ Thái Đ và cụ Phạm Thị X1 khai hoang. Hai cụ có 08 người con nhưng sau khi kết hôn họ đều được chia đất ra ở riêng và sinh sống nơi khác. Chỉ có mỗi ông Thái L1 là người trực tiếp sinh sống và chăm sóc cụ Thái Đ và cụ Phạm Thị X1 nên được hai cụ cho phần diện tích đất khoảng 473m^2, tại địa chỉ: số nhà A N. Vào thời điểm ông cụ Đ, cụ X1 chia đất cho các con đều nói bằng miệng và được mọi người đồng ý. Sau khi cụ Đ, cụ X1 qua đời thì một mình ông L1 quản lý sử dụng từ khi khai hoang cho đến nay. Toàn bộ giấy tờ về nguồn gốc thửa đất do ông L1 đứng tên (theo Phiếu tổng kiểm tra về sở hữu và sử dụng nhà đất ngày 05/5/1984), ông L1 cũng là người trực tiếp đóng thuế liên quan đến các thửa đất trên trên 40 năm mà không có tranh chấp hay khiếu nại về quyền sử dụng đất. Ngày 10/10/1984, ông Thái L1 đã làm giấy tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho 3 người con gái là Thái Thị V, Thái Thị N1, Thái Thị N2 là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Thứ hai: Không đồng ý với yêu cầu:

1. Hủy GCNQSDĐ số CH01281 cấp cho bà Thái Thị N1: Nguồn gốc nhà đất là của ông Thái L1 tặng cho bà Thái Thị N1 sử dụng với diện tích 296m^2 theo Giấy cho nhà ngày 10/10/1984. Năm 2006, bà N1 chuyển nhượng một phần diện tích nhà đất cho bà Đỗ Thái Nhật T1 với diện tích 82,5m^2 (giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Diện tích còn lại của bà N1 sau khi chuyển

nhượng là 213,5m^2 (296m^2 - 82,5m^2). Sau khi thẩm định, xem xét giấy tờ sử dụng đất và tổ chức niêm yết công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà Thái Thị N1 theo quy định nhưng không bị khiếu nại, tranh chấp, UBND phường P và các cơ quan chuyên môn đã trình UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số CH01281 cho bà N1 là đúng trình tự thủ tục và đúng đối tượng theo quy định, nên không thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Ông Thái Xuân H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà N1 là không có cơ sở.

2. Hủy GCNQSDĐ số CH01320 cấp cho bà Đỗ Thái Nhật T1: Nguồn gốc nhà đất (như trình bày của bà N1). Bà T1 đăng ký cấp Giấy chứng nhận với diện tích 85,5m^2: chênh lệch tăng 3m^2 so với Giấy bán nhà năm 2006 là do sai số trong đo đạc, ranh giới không thay đổi. Việc cấp GCNQSDĐ số CH01320 cho bà T1 là đúng quy định pháp luật. Năm 2022, bà T1 tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho bà N1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/9/2022, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N chỉnh lý biến động sang tên cho bà Thái Thị N1 ngày 14/9/2022. Do đó, việc ông H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà T1 là không có cơ sở.

3. Hủy GCNQSDĐ số CH00026/22354 cấp cho bà Thái Thị N2: Ông Thái L1 tặng cho bà N1 sử dụng với diện tích đất 74m^2 , diện tích xây cất 40m^2 theo Giấy cho nhà ngày 10/10/1984 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số CH00026/22354 cho N1 là đúng quy định pháp luật. Do đó, việc Thái Xuân H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà N1 là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, Luật sư Nguyễn Tường L giao nộp 05 bức ảnh, 1 bức ảnh được cho là chụp tại vườn có địa chỉ A N, người gánh nước tưới là ông L1 nên ông L1 không bị mù; bà N1 và ông T2 khai nhận ông L1 không bị mù, Giấy cho nhà ngày 10/10/1984 là do ông L1 viết; 3 bức ảnh là ảnh nhà từ đường được tách ra với nhà của ông L1; 1 bức ảnh là bà N1 tưới rau nên ông L1 là người canh tác đất tại A N.

* *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Bà Thái Thị H3*, bà* Thái Thị M *và người đại diện theo ủy quyền ông* Nguyễn Văn H1*:* Thống nhất theo yêu cầu của người khởi kiện.

* *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Thái Thị T4*, bà* Thái Thị S2*, bà* Thái Thị H2*, bà* Thái Thị N3 *và người đại diện theo ủy quyền bà* Trần Thị Bích T3*, bà* Thái Thị X*:* Thống nhất theo yêu cầu của người khởi kiện.

* *Tại Đơn trình bày và Đơn xin đề nghị xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 16/4/2025, người làm chứng ông* Thái R1 *(Sinh năm 1946) trình bày:* Chú tôi là ông Thái L1 mù từ nhỏ chứ không phải là mờ, không thấy đường, không biết chữ, không biết viết. Ngay từ lúc nhỏ (ăn cơm không thấy đường gắp, người khác gắp hộ mới ăn được)

** Tại phiên tòa ngày 21/4/2025, người làm chứng ông* Thái Văn T7 *trình bày:* Ông Thái L1 không bị mù; lao động, trồng rau, lúa, bắt cá, đi chợ, mua bán bình thường và nuôi được 3 người con gái; ông L1 biết đọc, biết viết nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 21 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

"Căn cứ: điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 30; Điều 115, Điều 116; Điều 158 và khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ điểm d khoản 2 Điêu 106 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thái Xuân H.

1.1. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ598343, số vào sổ cấp GCN: CH01281 do Ủy ban nhân dân thành phố N *cấp ngày 06/10/2016, đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2, diện tích 213,5m, địa chỉ:* A N, phường P, thành phố N *mang tên bà* Thái Thị N1.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE587468, số vào sổ cấp GCN: CH01320 do Ủy ban nhân dân thành phố N *cấp ngày 19/12/2016, đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 2, diện tích 85m^2; địa chỉ:* A N, phường P, thành phố N *mang tên bà* Đỗ Thái Nhật T1 *và huỷ nội dung chỉnh lý tặng cho bà* Thái Thị N1 *tại trang 4 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại* thành phố N *thực hiện ngày 14/9/2022.*

1.3 Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA480427, số vào sổ cấp GCN: CH00026/22354 do Ủy ban nhân dân thành phố N *cấp ngày 22/3/2010, đối với thửa đất số (107+122) (1 phần), tờ bản đồ số 2, diện tích 73,7m^2; địa chỉ:* A N, phường P, thành phố N."

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/4/2025, bà Thái Thị N1, Thái Thị N2, Thái Thị V, Đỗ Thái Nhật T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: những người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư Nguyễn Tường L: Thửa đất số 228, 178 và thửa đất số (107+122), tờ bản đồ số 02 đã được cụ Thái L1 sử dụng từ những năm 1980 cho đến nay, quá trình sử dụng đất cụ Thái L1 có tiến hành đăng ký kê khai, quá trình sử dụng không có ai tranh chấp đất. Ủy ban nhân dân thành phố N đã tuân thủ đúng quy định pháp luật khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Xuân H.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Xuân H là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của bà N1, N2, V, T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Thấy đây là phiên tòa được mở lần 2 và người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án nên việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về thủ tục tố tụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CDD598343, CE587468, BA480427 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Thái Thị N1, Đỗ Thái Nhật T1, Thái Thị N2 là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án bằng vụ án hành chính theo khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý, giải quyết vụ án hành chính theo quy định tại Điều 32 Luật tố tụng Hành chính là đúng.

[3] Theo nguyên đơn trình bày, thửa đất số 228, 278 và thửa đất số (107+122), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại số A N, phường P, thành phố N có nguồn gốc là di sản của vợ chồng cụ Thái Đ và cụ Phạm Thị X1, thấy:

Ngày 30/5/1973, cụ Thái Đ có lập "*Tờ di chúc thương-phân gia tài điền sản cho các con*", có xác nhận của Trưởng phường S-Thị xã C chứng thực, có nội dung: "*...mà vợ chồng chúng tôi có cất được 3 cái nhà lợp ngói vách gạch và có mua mải được ruộng đất tọa lạc tại* khóm L, xứ Đ, thuộc phường S, quận B, Thị xã C*...tôi định trí một cái nhà lớn 3 gian tại* X *để lập Tư Đường, còn 1 cái nhà dưới cho đứa con tôi là* Thái L1 *và cái nhà sau thì cho con út tôi là* Thái Quang M2". (bl 59)

Theo tờ di chúc trên thì ông Thái N4 được chia ruộng Hương Hỏa 02 mẫu, đất hương hỏa 01 mẫu có vườn trồng cây, ruộng tiệc tự phần 2 mẫu, phần thực 1 mẫu 1 sào, những thửa đất này phía Tây giáp đường số 2 ông Nguyễn Văn L3 3m, phía Bắc giáp ruộng Lê T8, phía Nam giáp ruộng Bùi N5, phía Đông giáp suối N. (bl 07)

Ngày 24/5/1973, ông Thái N4 có lập "*Tờ thuận nhượng từ đường và hương hỏa", có nội dung: "Nguyên cha mẹ tôi có chia cho tôi một phần thực ruộng và*

đất công là 2 mẫu 2 sào an nam, tọa lạc tại xứ Đ, thuộc khóm L*, nay tôi ưng thuận nhận lãnh; còn phần hương hỏa ruộng và đất công 4 mẫu an nam cùng tọa lạc tại xứ* Đ, khóm L *và một cái nhà từ đường 3 gian tại* làng P *và một số đất hương hỏa của ông bà tôi ở tại* P thuộc xóm X *cộng 1 mẫu 6 sào 5 thước để cúng kỵ ông bà nay tôi vì ở cách trở xa xôi bất tiện việc cúng kính ông bà cha mẹ, tôi làm tờ thuận nhượng này giao lại cho em tôi là* Thái M1 *được quyền nhận lãnh để sau cúng kỵ ông bà*". (bl 15)

Theo "*Biên lai thu tiền thuế nhà đất*" năm 1997, thì ông Thái M1 có nộp thuế đối với thửa đất có diện tích 132m^2 địa chỉ 11 N.

Theo "*Trích đo địa chính thửa đất*" ngày 07/5/2025, thì Nhà từ đường 3 gian hiện nay là thửa đất số 277, 279, tờ bản đồ số 2 có diện tích 134,9m^2. (bl 270)

Như vậy, chỉ có cơ sở xác định ông Thái Đ lập di chúc đối với 03 căn nhà, trong đó nhà từ đường C gian với diện tích 134,9m^2, nay thuộc thửa đất số 277, 279 tờ bản đồ số 2 và ông Thái M1 cũng chỉ quản lý và nộp thuế đất đối với nhà từ đường.

Do đó, diện tích đất thuộc thửa 278, 228 và thửa đất số (107+122) (1 phần), tờ bản đồ số 2 thì không có cơ sở xác định là di sản của vợ chồng cụ Thái Đ, cụ Phạm Thị X1.

[4] Gia đình ông Thái L1 đã quản lý, sử dụng diện tích thuộc thửa 278, 228 và thửa đất số (107+122) (1 phần), tờ bản đồ số 2 từ khi cụ Thái Đ chết (năm 1980) cho đến nay, quá trình sử dụng đất thì các con ông L1 là bà Thái Thị N1 xây nhà năm 2005, Thái Thị N2 xây nhà năm 2012, Thái Thị V đã xây dựng nhà ở năm 2004 nhưng không có ai tranh chấp, phản đối.

Việc sử dụng đất đã được ông Thái L1 đăng ký kê khai vào năm 1984 và các con của ông L1 đã nộp thuế sử dụng đất liên tục và đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H1-đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đã xác định "*Vì người khởi kiện và những người trong họ tộc chỉ về giỗ 01 năm 01 lần*", khi được hỏi tại sao không khởi kiện tại thời điểm bà N1 xây nhà năm 2008, 2009 thì ông H1 trả lời "*Vì chúng tôi không có giấy tờ để khởi kiện*"

Như vậy, có cơ sở xác định ông Thái L1 và các con của mình đã chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục.

Ngày 28/3/2023, ông Thái Xuân H mới có đơn khởi kiện vụ án hành chính đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, gia đình ông Thái L1 sử dụng đất ngay tình, công khai, liên tục từ những năm 1980 cho đến năm 2023 (thời điểm có tranh chấp), theo quy định tại Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự thì gia đình ông Thái L4 đã trở thành chủ sở hữu tài sản.

[5] Theo Văn bản số 2190/UBND-TNMT ngày 26/3/2024, Ủy ban nhân dân thành phố N về việc ý kiến vụ án hành chính như sau: Sau khi thẩm định, xem xét giấy tờ sử dụng đất và tổ chức niêm yết công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thái Thị N1, bà Đỗ Thái Nhật T1, bà Thái Thị N2 theo quy định nhưng không bị khiếu nại, tranh chấp. Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. (bl 145)

Như đã phân tích ở trên, hộ gia đình ông Thái L1 là chủ sử dụng đất, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Xuân H là không đúng quy định pháp luật.

[6] Vì vậy, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị N1, Thái Thị N2, Thái Thị V, Đỗ Thái Nhật T1, sửa bản án hành chính sơ thẩm. Do chấp nhận kháng cáo của bà N1, N2, V, T1 nên cũng cần phải sửa bản án hành chính sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, án phí.

[7] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà N1, N2, V và Nhật T1 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng Hành chính;

Chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị N1, Thái Thị N2, Thái Thị V, Đỗ Thái Nhật T1. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2025/HC-ST ngày 21/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Áp dụng Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 180, 182, 183, 236 Bộ luật Dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Xuân H về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ598343 ngày 06/10/2016 mang tên bà Thái Thị N1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE587468 ngày 19/12/2016 mang tên bà Đỗ Thái Nhật T1 và nội dung chỉnh lý tặng cho bà Thái Thị N1 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố N thực hiện ngày 14/9/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA480427 ngày 22/3/2010 mang tên bà Thái Thị N2.

2. Chi phí tố tụng: ông Thái Xuân H phải chịu 8.800.000 đồng (tám triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ.

Áp dụng khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Thái Xuân H phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Xác nhận ông H đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/003255 ngày 02/11/2023 của

Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa).

4. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Bà Thái Thị N1 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Thái Thị N1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000826 ngày 16/5/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bà Thái Thị N2 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Thái Thị N2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000056 ngày 07/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bà Thái Thị V không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Thái Thị V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000057 ngày 07/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bà Đỗ Thái Nhật T1 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đỗ Thái Nhật T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000058 ngày 07/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

5. Những quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Phước Hoà